



CITTA' DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

Adunanza ordinaria
1^ convocazione
seduta pubblica

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 22 del 28/04/2022

OGGETTO: RIORDINO COMPLESSIVO DELLE PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILIA' CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE, NONCHE' PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI CONVENZIONE, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E DEL REGOLAMENTO DI CUI AL DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE N. 151 DEL 28 SETTEMBRE 2020.

L'anno **duemilaventidue**, addì **ventotto** del mese di **Aprile** alle ore **19:30**, nella Sala consiliare del palazzo municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Giovanni Carlo Calubini. Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott.ssa Angela Maria Russo il quale con la collaborazione della dipendente dott.ssa Chiara Tagliani, Cat D3, provvede alla redazione del presente verbale.

All'appello risultano:

n.	Cognome Nome	Presente	n.	Cognome Nome	Presente
1	TOGNI MARCO	si	10	BIANCHI MARCO	no
2	GAMBERONI ELENA	si	11	CARZERI CLAUDIA	no
3	TIRABOSCHI DAVIDE	si	12	CHIARI ROBERTA	si
4	PEZZAIOLI PAOLO	si	13	CIVERA PIERANNA	si
5	PLUDA FEDERICO	si	14	MARTINO GREGORIO	si
6	CALUBINI GIOVANNI CARLO	si	15	MANCINI ILARIA	si
7	BICELLI ROBERTA	si	16	MORANDI BEATRICE	si
8	OLIVETTI LEONARDO	si	17	MIRTO MATTEO	si
9	LEOPARDI MARIANNA IMMACOLATA	si			

PRESENTI: 15

ASSENTI: 2

Sono presenti gli Assessori esterni signori: Franzoni Angela, Padovani Barbara, Bonometti Graziano e Lanfranchi Guido.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: RIORDINO COMPLESSIVO DELLE PROCEDURE PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILI GIA' CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE, NONCHE' PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI DI CONVENZIONE, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 31 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 E DEL REGOLAMENTO DI CUI AL DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE N. 151 DEL 28 SETTEMBRE 2020.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati i seguenti atti, in forza dei quali in questi anni sono state gestite le istanze dei cittadini riguardanti la rimozione dei vincoli di edilizia residenziale pubblica:

Deliberazione della Giunta Comunale n. 109 del 21 maggio 2009 avente ad oggetto "Approvazione criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la cancellazione dei limiti di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà nelle aree PEEP del Comune di Montichiari", integrata con con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 166 del 7 ottobre 2009, con le quali furono approvati i criteri per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché per la cancellazione dei limiti di godimento delle aree già concesse in diritto di proprietà per immobili realizzati in aree PEEP del Comune di Montichiari;

Determinazione Dirigenziale n. 593 del 2 settembre 2009, e successiva Determina Dirigenziale n. 897 del 30 dicembre 2009, con le quali fu approvato formalmente il prospetto riepilogativo degli importi dovuti al Comune da parte dei soggetti che, in attuazione delle suddette deliberazioni n. 109/2009 e n. 166/2009, intendevano effettuare la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché la cancellazione dei vincoli convenzionali, relativamente ad immobili siti in aree PEEP di Montichiari;

VISTO il decreto del MEF n. 151 del 28 settembre 2020 Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, pubblicato sulla G.U. n. 280 del 10 novembre 2020 ed entrato in vigore il 25 novembre 2020;

VISTE le modifiche apportate dall'articolo 22-bis della Legge 29 luglio 2021, n. 108, ai commi 47, 48, 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448;

CONSIDERATO che ai fini dell'espletamento degli adempimenti previsti nel sopraccitato Regolamento e dell'applicazione dell'art. 31 della Legge 448/1998, come modificato dall'art. 22-bis della Legge 108/2021, il Comune deve:

- pubblicare sul sito istituzionale apposito avviso, redatto secondo lo schema allegato alla presente (Allegato A), con il quale viene data tempestiva pubblicità delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione del regolamento medesimo;

- adottare specifici schemi di convenzione-tipo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione contenuti nelle convenzioni originarie stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. e per la trasformazione in diritto di proprietà di aree già cedute in diritto di superficie, secondo quanto previsto dall'articolo 31, commi 46, 47, 48, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e articoli 1 e 2 del Decreto MEF 28 settembre 2020, n. 151 (Allegati C e C1);

PRESO ATTO che:

ai sensi dell'art. 1, comma 1 del suddetto Decreto n. 151/2020, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione (CRV), di cui all'art. 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 448/1998, è pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione, calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2 dello stesso articolo;

ai sensi dell'art. 1 comma 3 del suddetto Decreto 151/2020, in caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il corrispettivo di rimozione dei vincoli dovuto (CRVs) si determina moltiplicando il valore CRV sopraccitato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5;

RITENUTO, per le convenzioni stipulate ai sensi della Legge 865/1971 riguardanti la cessione di aree in diritto di proprietà che non riportano esplicitamente la durata di validità, di poter assumere la medesima pari a 99 anni, in analogia a quelle inerenti la cessione di aree in diritto di superficie;

PRESO ATTO inoltre che:- ai sensi del comma 4 dell'articolo 1 del Decreto 151/2020, il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'art. 31, comma 49-quater, secondo periodo, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti;

- ai fini dell'espletamento della procedura è necessario determinare il valore venale delle aree in base al quale calcolare il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione, nonché di canone massimo di locazione delle unità immobiliari costruite in regime di edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1971 e dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001;

- il comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998, come modificato dall'art. 22 bis lettera b) l. 108/2021, stabilisce che "il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dal secondo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47, con l'ulteriore limite massimo di euro 5.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 metri quadrati e di euro 10.000 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 metri quadrati, indipendentemente dall'anno di stipulazione della relativa convenzione".

RITENUTO, in relazione alle disposizioni di cui al sopraccitato comma 48, di stabilire quale valore venale del bene, ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e della determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione delle unità immobiliari costruite in regime di edilizia convenzionata, il valore delle aree fabbricabili che costituisce base imponibile ai fini IMU vigente alla data di presentazione delle istanze da parte dei soggetti interessati;

RITENUTO inoltre di poter trascurare il valore del reddito dominicale rivalutato nel calcolo del corrispettivo dovuto, in quanto di entità irrilevante rispetto al valore venale dell'area e quindi sostanzialmente ininfluenza sul valore del corrispettivo;

VISTI i documenti di seguito elencati, predisposti dall'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata riguardanti le procedure previste dal Decreto MEF 151/2020 e dalla Legge 108/2021:

- schema di avviso inerente l'avvio delle procedure sopra descritte da pubblicare sul sito istituzionale del Comune di Montichiari (Allegato A);
- schemi di convenzione-tipo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione riguardanti alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata (Allegato B);
- schema di convenzione-tipo per la trasformazione in diritto di piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie (Allegato C);

CONSIDERATO che l'entrata in vigore del Decreto 151/2020 e della Legge 108/2021 art. 22-bis che ha modificato i commi 47, 48 e 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/1998 supera le disposizioni delle richiamate Deliberazioni di Giunta Comunale n. 109 del 21/05/2009 e n. 166 del 07/10/2009 e conseguentemente le disposizioni assunte con le sopra citate Determinazioni Dirigenziali n. 593 del 02/09/2009 e 897 del 30/12/2009;

RICHIAMATI il comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998 ed i commi 1, 2, 3 dell'art. 2 del Decreto 151/2020 con i quali si concede, su richiesta di parte, la dilazione di pagamento dei corrispettivi;

RITENUTO di demandare alla Giunta Comunale e al Dipartimento Territorio, ognuno per la propria competenza, la predisposizione della modulistica per le istanze e le modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune di Montichiari nonché le modalità di rateizzazione dei pagamenti medesimi;

VISTE:

- la Legge 22/10/1971, n. 865;
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- la Legge 17/02/1992, n. 179;
- la Legge 29/12/1998, n. 448;
- l'art. 25-undecies della Legge 17/12/2018, n. 136;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/09/2020, n. 151.
- la Legge 29/07/2021 n. 108;

DATO ATTO che in capo al responsabile del procedimento e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso sulla proposta in esame, ai sensi dell'art. 49 dello stesso D.Lgs. N° 267/2000;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla legittimità del provvedimento reso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 7 comma 7 lett. d) del vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

LA GIUNTA PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

1) DI APPROVARE, i documenti di seguito elencati, predisposti dall'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata in osservanza riguardanti le procedure previste dal Decreto MEF 151/2020 e dalla Legge 108/2021:

- schema di avviso inerente l'avvio delle procedure sopra descritte da pubblicare sul sito istituzionale del Comune di Montichiari (Allegato A);

- schemi di convenzione-tipo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione riguardanti alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata (Allegato B);

- schema di convenzione-tipo per la trasformazione in diritto di piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie (Allegato C);

2) DI STABILIRE per le convenzioni stipulate ai sensi della Legge 865/1971 riguardanti la cessione di aree in diritto di proprietà che non riportano esplicitamente la durata di validità, la durata di anni 99, in analogia a quelle inerenti la cessione di aree in diritto di superficie;

3) DI STABILIRE quale valore venale del bene, ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e della determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione delle unità immobiliari costruite in regime di edilizia convenzionata, il valore delle aree fabbricabili che costituisce base imponibile ai fini IMU vigente alla data di presentazione delle istanze da parte dei soggetti interessati;

4) DI STABILIRE inoltre, di poter trascurare il valore del reddito dominicale rivalutato nel calcolo del corrispettivo dovuto, in quanto di entità irrilevante rispetto al valore venale dell'area e quindi sostanzialmente ininfluenza sul valore del corrispettivo;

5) DI DEMANDARE alla Giunta Comunale e al Dipartimento Territorio, ognuno per la propria competenza, la predisposizione della modulistica per le istanze, le modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune di Montichiari nonché le modalità di rateizzazione dei pagamenti medesimi;

6) DI PRECISARE altresì che alla stipula della nuova convenzione provvederà il Dirigente del Dipartimento Territorio, ai sensi di legge, in rappresentanza del comune di Montichiari e che le spese di registrazione e trascrizione restano a carico dei privati interessati;

7) DI DARE ATTO che il presente atto non comporta impegno di spesa;

8) DI PUBBLICARE la presente deliberazione ai sensi dell'art. 23, c. 1, lett. d) del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i. sul sito istituzionale dell'ente nella sezione "Amministrazione trasparente - altri contenuti – dati ulteriori";

9) DI DARE ATTO E PRECISARE infine, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato;

10) DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

APERTASI la discussione il Presidente cede la parola all'assessore Graziano Bonometti per l'illustrazione dell'argomento in oggetto.

Intervengono i consiglieri Civera che anticipa il voto favorevole, Morandi, l'assessore Bonometti e il consigliere Morandi che anticipa il voto favorevole.

Si assenta il consigliere Pezzaioli. I presenti risultano 14.

ULTIMATA la discussione il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, la proposta di cui all'oggetto che viene approvata con il seguente esito:

PRESENTI: N. 14

Voti favorevoli: N. 14

Voti contrari: nessuno

Astenuti: Nessuno

Rientra il consigliere Pezzaioli. I presenti risultano 15.

Successivamente il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, la proposta di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

PRESENTI: N. 15

Voti favorevoli: N. 15

Voti contrari: nessuno

Astenuti: Nessuno

Il Presidente proclama l'esito delle votazioni e quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

1) DI APPROVARE, i documenti di seguito elencati, predisposti dall'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata in osservanza riguardanti le procedure previste dal Decreto MEF 151/2020 e dalla Legge 108/2021:

- schema di avviso inerente l'avvio delle procedure sopra descritte da pubblicare sul sito istituzionale del Comune di Montichiari (Allegato A);

- schemi di convenzione-tipo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione riguardanti alloggi costruiti in regime di edilizia convenzionata (Allegato B);

- schema di convenzione-tipo per la trasformazione in diritto di piena proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie (Allegato C);

2) DI STABILIRE per le convenzioni stipulate ai sensi della Legge 865/1971 riguardanti la cessione di aree in diritto di proprietà che non riportano esplicitamente la durata di validità, la durata di anni 99, in analogia a quelle inerenti la cessione di aree in diritto di superficie;

3) DI STABILIRE quale valore venale del bene, ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e della determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione delle unità immobiliari costruite in regime di edilizia convenzionata, il valore delle aree fabbricabili che costituisce base imponibile ai fini IMU vigente alla data di presentazione delle istanze da parte dei soggetti interessati;

4) DI STABILIRE inoltre, di poter trascurare il valore del reddito dominicale rivalutato nel calcolo del corrispettivo dovuto, in quanto di entità irrilevante rispetto al valore venale dell'area e quindi sostanzialmente ininfluenza sul valore del corrispettivo;

5) DI DEMANDARE alla Giunta Comunale e al Dipartimento Territorio, ognuno per la propria competenza, la predisposizione della modulistica per le istanze, le modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune di Montichiari nonché le modalità di rateizzazione dei pagamenti medesimi;

6) DI PRECISARE altresì che alla stipula della nuova convenzione provvederà il Dirigente del Dipartimento Territorio, ai sensi di legge, in rappresentanza del comune di Montichiari e che le spese di registrazione e trascrizione restano a carico dei privati interessati;

7) DI DARE ATTO che il presente atto non comporta impegno di spesa;

8) DI PUBBLICARE la presente deliberazione ai sensi dell'art. 23, c. 1, lett. d) del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e s.m.i. sul sito istituzionale dell'ente nella sezione "Amministrazione trasparente - altri contenuti - dati ulteriori";

9) DI DARE ATTO E PRECISARE infine, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato;

10) DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Giovanni Carlo Calubini

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Maria Russo

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio telematico del Comune
Il: _____ ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Montichiari ,li

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Maria Russo

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ , ai sensi
dell'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Montichiari, li

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Angela Maria Russo
